



Delårsrapport
Q3 2024



PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 57 265 (55 998) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 51 059 (47 264) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 31 938 (-58 643) TSEK

KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 19 047 (18 468) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 17 647 (16 403) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 11 408 (8 022) TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat, huvudsakligen drivet av indexklausuler i bolagets hyresavtal som per årets ingång räknas upp i enlighet med KPI.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

PRESERVIUM PROPERTY AB I KORTHET

Preservium Property AB (org. nr 559323–9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhaken 2 i Täby och Snickarboden 1 i Huddinge, med en totalt uthyrbar area om ca 43 200 kvadratmeter som är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm. Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamhet. Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Regionarkivet är en arkivmyndighet inom Region Stockholm och har som uppgift att långtidsförvara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm.

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 5 november 2021. Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01
	- 2024-09-30	- 2023-09-30	- 2024-09-30	- 2023-09-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	57 265	55 998	19 047	18 468
Driftnetto	51 059	47 264	17 647	16 403
Förvaltningsresultat	32 116	27 445	11 408	9 820
Periodens resultat	31 938	-58 643	11 408	8 022
Resultat per aktie, SEK	6,89	neg.	2,46	1,73
Marknadsvärde fastigheterna	1 300 000	1 435 000	1 300 000	1 435 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	89,16	84,73	92,65	88,89
Avkastning på eget kapital, %	15,05	neg.	15,56	8,06%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,91	2,64	3,01	2,76
Soliditet, %	21,26	26,90	21,26	26,90
Belåningsgrad, %	81,27	73,62	81,27	73,62
Nettobelåningsgrad, %	73,33	69,24	73,33	69,24
NRV per aktie, SEK	65,65	86,42	65,65	86,42
Fastigheternas direktavkastning, %	5,24	4,39	5,43	4,57

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisas fastigheterna till ett värde om 1 300 000 (1 435 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Periodens räntekostnader uppgick till 17 338 (17 271) TSEK.

HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalade förfalldatum per 2044-12-31 för Riksarkivet respektive 2032-12-31 för Regionarkivet. Samtliga hyresavtal innehåller en indexklausul, innebärandes att en avtalad procentsats av bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexeras uppgår till ca 72 %. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 238 (245) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 11 april 2024 om att ansamlade vinstmedel i sin helhet balanseras för ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Preservium Property AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån samt en koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För koncernen kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång av fastigheterna. Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. I dagsläget bedömer ledningen risken som begränsad utifrån de långa hyresavtalen med statlig/regional motpart.

Risk föreligger kopplat till räntenivån vid tidpunkt för refinansiering av bolagets obligationslån, vilket kan medföra en väsentlig påverkan på bolagets resultat och likviditet. Mot bakgrund av att bolagets nuvarande lån förfaller per 2026-10-20 föreligger ingen risk på kort sikt, se ytterligare kring bolagets nuvarande låneavtal under avsnittet om Finansiering.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att bolagets finansiella kovenanter inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 1,50 ggr, att nettobelåningsgraden inte får överskrida 80 % och att soliditeten ska överstiga 0 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 30 september 2024. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en nettobelåningsgrad på lägre än 75 %.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01
	- 2024-09-30	- 2023-09-30	- 2024-09-30	- 2023-09-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	57 265	54 966	19 047	18 468
Övriga intäkter	16	1 033	-	-
Drift- och underhållskostnader	-5 904	-8 416	-1 294	-1 960
Fastighetsskatt	-318	-318	-106	-106
Driftnetto	51 059	47 264	17 647	16 403
Administrationskostnader	-2 144	-1 867	-734	-615
Finansiella intäkter	1 490	274	634	107
Finansiella kostnader	-18 289	-18 226	-6 139	-6 075
Förvaltningsresultat	32 116	27 445	11 408	9 820
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-172	-107 087	-	-1 244
Resultat före skatt	31 944	-79 641	11 408	8 575
Aktuell skatt	-6	180	-	-8
Uppskjuten skatt	-	20 818	-	-546
Periodens resultat	31 938	-58 643	11 408	8 022
Resultat per aktie, SEK	6,89	neg.	2,46	1,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-09-30	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 300 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar	1 300 000	1 300 000
Hysesfordringar	8	57
Övriga kortfristiga fordringar	1 115	1 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 253	1 020
Likvida medel	103 271	55 459
Summa omsättningstillgångar	105 647	58 363
SUMMA TILLGÅNGAR	1 405 647	1 358 363
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	294 238	262 299
Totalt eget kapital	298 873	266 934
Uppskjuten skatteskuld	5 422	5 422
Obligationslån	1 053 912	1 052 961
Summa långfristiga skulder	1 059 334	1 058 383
Leverantörsskulder	753	2 239
Skatteskulder	1 479	1 385
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 208	29 397
Summa kortfristiga skulder	47 440	33 046
Summa skulder	1 106 774	1 091 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 405 647	1 358 363

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 635	429 755	44 132	478 522
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-196 524	-196 524
Summa totalresultat	-	-	-196 524	-196 524
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 064	-15 064
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 635	429 755	-167 456	266 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	31 938	31 938
Summa totalresultat	-	-	31 938	31 938
Utgående eget kapital 2024-09-30	4 635	429 755	-135 517	298 873

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01	2024-07-01	2023-07-01
	- 2024-09-30	- 2023-09-30	- 2024-09-30	- 2023-09-30
Förvaltningsresultat	32 116	27 445	11 408	9 820
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	951	951	317	317
Betald/Erhållen skatt	88	114	-113	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	33 155	28 511	11 612	10 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Förändring av kundfordringar	49	-28	127	-123
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	478	7 395	557	1 722
Förändring av leverantörsskulder	-1 486	-898	367	1 290
Förändring av övriga kortfristiga skulder	15 788	18 775	5 927	5 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 984	53 755	18 590	18 385
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-172	-7 087	-	-1 244
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-172	-7 087	-	-1 244
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-	-22 572	-	-7 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-22 572	-	-7 509
Periodens kassaflöde	47 812	24 096	18 590	9 632
Likvida medel vid periodens början	55 459	38 879	84 681	53 343
Likvida medel vid periodens slut	103 271	62 975	103 271	62 975

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
Nettoomsättning	929	782	310	261
Administrationskostnader	-1 858	-1 701	-670	-557
Rörelseresultat	-929	-919	-360	-296
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-	-26 100	-	-
Finansiella poster	8	8	2	2
Periodens resultat	-921	-27 012	-358	-294

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-09-30	2023-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	53 751	69 085
Övriga kortfristiga fordringar	450	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	866	800
Likvida medel	701	525
Summa omsättningstillgångar	55 768	71 089
SUMMA TILLGÅNGAR	292 812	308 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	260 140	261 062
Eget kapital	264 775	265 697
Leverantörsskulder	100	39
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	27 587	41 706
Övriga kortfristiga skulder	21	25
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	329	665
Summa kortfristiga skulder	28 037	42 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	292 812	308 132

ALLMÄN INFORMATION

Preservium Property AB, med organisationsnummer 559323-9733, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Preservium Property AB tillämpar IFRS Accounting standards sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: bokslutskommuniké, årsredovisning, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 28 november 2024.

Stockholm den 28 november 2024
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Extern Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 november 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-02-27 Bokslutskommuniké 2024
2025-04-10 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, Verkställande direktör
John.malmstrom@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 84

Preservium Property AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559323-9733
www.preserviumproperty.se